

AUDIÊNCIAS DE CONCILIAÇÃO NO SFH

Doutor Gilton Pacheco

Presidente da EMGEA

Experiências de sucesso

Quinta-feira, 27 de novembro de 2003. Mal o dia amanhece, Dona Marta veste a roupa de domingo. O coração bate acelerado. Dá uma última olhada no apartamento de 60 m², onde mora com os dois filhos, fecha a porta e alcança a rua. No ponto de ônibus, a demora parece maior do que o habitual. Assim que põe os pés no prédio do TRF, à Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, no Bairro Praia de Belas, em Porto Alegre, o coração parece sair pela boca. As mãos, brancas de tanto se apertarem, esperam a hora de assinar o acordo que vai pôr fim aos oito anos de disputa judicial e lhe dar a tranquilidade da propriedade de seu pequeno apartamento.

Desde o final de 2002, assim como D. Marta, centenas de mutuários do SFH em todo o Brasil, cujos imóveis são hipotecados à EMGEA – Empresa Gestora de Ativos, têm conseguido transformar os pesadelos da demanda judicial, do recebimento de cobranças e ameaças de despejo, na concretização do sonho da casa própria.

COMEÇANDO A NEGOCIAR

No início do ano de 2002, alguns juízes federais da cidade de Maringá-PR, procuraram a Caixa Econômica Federal e a EMGEA, numa tentativa de buscar a conciliação, finalizando os quase 400 processos relativos ao Sistema Financeiro de Habitação, existentes à época, naquela Comarca.

Com mais de 90.000 contratos habitacionais *sub judice*, a EMGEA, uma empresa pública de natureza não financeira, criada em junho de 2001, teve, na

pessoa de seu Diretor-Presidente, Sr. Gilton Pacheco de Lacerda, uma adesão entusiasta à proposta, buscando criar condições para que se pudesse apresentar em juízo uma alternativa de solução do litígio pela via do acordo, conforme previsto na Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997.

O sucesso das audiências de conciliação que ocorreram em Maringá foi imediato. Ao reunir em uma mesma mesa, os mutuários, os juízes e os técnicos da Caixa Econômica Federal, representando a EMGEA, criou-se um novo canal para resolver os problemas relativos a financiamentos habitacionais.

A conciliação e o conseqüente encerramento desses processos, de forma menos onerosa e mais ágil, trouxe ganho para todos os envolvidos no litígio: para o mutuário, que teve a solução de seu débito habitacional, para a Justiça, que se viu desonerada de inúmeros processos em trâmite, e para a EMGEA, que retomou o fluxo de ingresso de recursos pela liquidação ou repactuação de seus contratos.

ESTENDENDO AS NEGOCIAÇÕES PARA MAIS DE 90 MIL CONTRATOS

Não obstante a opção pela realização das audiências ser de exclusiva competência dos magistrados, a EMGEA, incentivada pela experiência de Maringá, buscou expandir, ainda no ano de 2002, tais medidas de incentivo à regularização de dívidas para os 7.000 contratos de pessoas físicas, que estavam vinculadas à jurisdição da Justiça Federal no Estado do Paraná.

Consolidado o projeto, o seu êxito sugeriu a extensão a todos os Estados da Federação, envolvendo cerca de 904 mil contratos do crédito imobiliário, dos quais 94.891 possuem demandas judiciais pendentes.

CONCILIANDO NOS TRIBUNAIS

Em novembro de 2003, o Tribunal Regional Federal da 4ª. Região, sediado em Porto Alegre, em uma decisão inédita, impulsionada pelo sucesso das audiências realizadas sob sua jurisdição, e, numa iniciativa do Dr. Vladimir Passos de Freitas, Desembargador Federal e Presidente do TRF da 4ª. Região, convocou audiências de conciliação de 64 mutuários residentes na Grande Porto Alegre e em Caxias do Sul. Esses 64 mutuários convocados eram parte integrante em 100 processos.

Para a realização dessas audiências, no período de 24 a 28.11.2003, foram destacados três juízes federais com larga experiência em ações envolven-

do crédito imobiliário: Dra. Taís Schilling Ferraz (PortoAlegre/RS), Dr. Antônio Fernando Schenkel do Amaral e Silva (Blumenau/SC) e o Dr. Erivaldo Ribeiro dos Santos (Maringá/PR), um dos juízes pioneiros do projeto-piloto em Maringá. Nesse período realizaram-se 55 audiências, que resultaram na concretização de 40 acordos, representando sucesso de 72,73%.

Tendo em vista estes excelentes resultados, estabeleceu-se, naquele Tribunal, o Projeto “Conciliação no Tribunal Federal”, abrangendo os três Estados (Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul) da 4ª. Região.

Dando continuidade ao Projeto foram selecionadas mais de 800 ações, envolvendo cerca de 600 mutuários, que foram chamados às audiências que começaram em abril e se estenderão até o mês de julho deste ano, em Porto Alegre, Curitiba e Florianópolis. Nas três semanas de audiências já realizadas nas cidades de Porto Alegre e Curitiba, alcançou-se cerca de 80% de sucesso, considerando-se o número de acordos firmados.

O MINISTÉRIO PÚBLICO INTERMEDIANDO NEGOCIAÇÕES

Paralelamente ao Projeto Conciliação, a EMGEA assinou em março deste ano, Termo de Ajustamento de Conduta, acordado entre a empresa e a União das Associações de Moradores de Conjuntos Habitacionais do Amazonas – UAMAN, com a intermediação do Ministério Público Federal de Manaus.

O acordo abrangeu 21 conjuntos habitacionais daquela localidade e beneficiou cerca de 3.000 famílias, encerrando uma ação civil pública que existia desde o ano de 2.000.

Nas três primeiras semanas de atendimento, cerca de 30% dos mutuários contemplados pelo acordo já haviam concretizado a liquidação da dívida dos seus contratos habitacionais.

A expectativa da UAMAN é de que até o dia 16 de setembro, prazo final das negociações, cerca de 80% dos 3.000 mutuários regularizem sua situação, liquidando seus contratos.

CORRIGINDO OS DESEQUILÍBRIOS

Além dos descontos, as características das propostas apresentadas pela EMGEA, que têm encontrado grande aceitabilidade por parte dos mutuários, são a admissão de recebimento com base no valor da garantia, o estabelecimento de prazo compatível com a capacidade de pagamento do mutuário, a reestru-

turação da nova dívida em sistema de amortização que não gera desequilíbrio financeiro e a garantia de quitação da dívida reestruturada no novo prazo acordado.

Grande parte dos contratos do SFH, especialmente aqueles firmados até o exercício de 1994, cedidos pela Caixa Econômica Federal à EMGEA, apresentam desequilíbrios tanto na relação das prestações versus dívida, quanto na relação dívida versus valor da garantia.

Casos como o do Sr. João Garcia, morador do conjunto Castanheiras, são comuns. No último mês, ele quitou por R\$ 7.000,00 um contrato cujo saldo devedor estava em torno de R\$ 200 mil reais. As prestações, menores do que R\$ 100,00, não eram suficientes para quitar a dívida ao longo do prazo, e a dívida era garantida por um imóvel avaliado a preço de mercado em R\$ 20.000,00.

Resolver esses desequilíbrios, oferecendo alternativas compatíveis com as condições dos mutuários e que possibilitem o melhor retorno possível dentro do menor prazo, é o objetivo da EMGEA.

Um dos primeiros empreendimentos beneficiados pela política da empresa foi o Conjunto Residencial Parque dos Coqueiros, em Natal-RN. Mais de 1.500 famílias conseguiram liquidar seus financiamentos por valores inferiores a R\$ 5.000,00. A dívida média desses contratos montava em aproximadamente R\$ 100 mil, para imóveis avaliados em cerca de R\$ 12 mil. Esses mutuários demandavam judicialmente contra a Caixa desde 1993, solicitando redução dos saldos devedores.

Vale ressaltar que as condições estabelecidas pela EMGEA são apenas um dos itens do sucesso desse projeto. O empenho do Judiciário Federal, sua contribuição com citações dos mutuários, expedição de alvarás e homologação de acordos administrativos, têm levado as partes a compor amigavelmente mesmo fora das audiências. Essa atuação, embora possa ser verificada em todo o País, merece destaque nas cidades de Goiânia, Recife, João Pessoa, Natal, Salvador, Campinas, Belo Horizonte, Brasília e Manaus.

CHORANDO DE ALÍVIO

A decisiva participação da Justiça Federal, nas pessoas de seus juízes e desembargadores, tem o seu corolário de êxito ao final de cada audiência, quando não é incomum presenciar situações dramáticas, de mutuários doentes, presos a cadeiras de roda, idosos e alquebrados, chorando aliviadamente.

Em uma das audiências coletivas realizadas em Natal-RN, no mês de abril passado, os prepostos da Caixa, já acostumados a essas situações, foram surpreendidos com a presença de uma senhora, acompanhada por sua filha, que presa ao balão de oxigênio, chorava e agradecia a Deus, por poder morrer e deixar um teto seguro para os filhos.

O choro de alívio rompe silenciosamente. A volta para o apartamento no Bairro Santo Antônio é feita quase sem sentir. Tão absorta em seus pensamentos, Dona Marta nem sente que já passou do ponto de descida. Algumas quadras depois, desce calmamente do ônibus. Não faz mal, vai gostar de andar um pouco pelas ruas, de sentir o ar de chuva, de perceber a vizinhança. Talvez passe na panificadora e leve um bolo, para comemorar com os filhos. O rosto, marcado pelo tempo, já viu muitos sonhos irem embora sem se tornar realidade. Mas, nem todos. Hoje conseguiu ver um deles realizando-se. Talvez, pensa com um meio sorriso, valha mesmo a pena, sonhar de vez em quando...